

CASA VERDE E AMARELA

Caixa amplia prazo de financiamento para até 35 anos no programa Casa Verde e Amarela

Aumento de cinco anos pode reduzir valor da parcela em até 7,5%; mudanças foram anunciadas pela VP de Habitação durante live

1 de setembro de 2022

A Caixa Econômica Federal anunciou nesta quinta-feira (01/09) que estendeu o prazo máximo para financiamento de imóveis do Programa Casa Verde Amarela de 30 anos para 35 anos. A ampliação já está em vigor para a aquisição de novos contratos a partir de 1º de setembro.

A vice-presidente de habitação da Caixa, Henriete Bernabé, anunciou a mudança em live no canal oficial da Caixa no YouTube.

Segundo Henriete, a ampliação do prazo de financiamento permitirá uma redução de até 7,5% no valor da prestação do imóvel. Outra possibilidade é comprar um imóvel de valor maior.

A Medida Provisória (MP) permitindo a ampliação de cinco anos na compra de imóvel financiado pelo programa foi aprovada pelo Senado em julho e sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro (PL) no fim de agosto.

Aumento dos limites de renda e redução dos juros já haviam sido aprovados

No mês de julho, o Conselho Curador do FGTS já havia aprovado o aumento dos limites de renda familiar mensal bruta para financiamento pelo Casa Verde e Amarela, e redução nas taxas de juros.

A subfaixa 1, do Grupo 2, que tinha renda máxima entre R\$ 2.400 e R\$ 2.600, teve o teto ampliado a R\$ 3.000. A faixa mais baixa de até R\$ 2.400 foi mantida.

A segunda subfaixa foi de R\$ 3 mil para R\$ 3,7 mil. Na subfaixa 3, o valor passou de R\$ 4 mil para R\$ 4,4 mil.

Na terceira subfaixa do Grupo 2, a renda máxima passou de R\$ 7 mil para R\$ 8 mil. Confira abaixo a nova distribuição das subfaixas por renda:

Grupo 2 – Renda máxima passa de R\$ 4 mil para R\$ 4,4 mil

Primeira subfaixa do grupo 2 – Renda entre 2,4 mil a R\$ 3 mil (antes o limite era de R\$ 2,6 mil), com juros de 5,25% ao ano.

Segunda subfaixa do grupo 2 – Dividida em dois níveis: Renda entre R\$ 3 mil e R\$ 3,7 mil (com juros de 6% ao ano); renda entre R\$ 3,7 mil a R\$ 4,4 mil (com juros de 7% ao ano). Antes o valor ia de R\$ 3 mil a R\$ 4 mil (com juros de 6% a 7% ao ano).

Grupo 3 – Renda máxima passa de R\$ 7 mil para R\$ 8 mil (juros de 8,16% ao ano)

Segundo informações do Conselho Curador do FGTS, espera-se que os rearranjos de subfaixas resultem em reduções nas taxas de juros entre 0,75% e 1,16% ao ano para os financiamentos para o Grupo 2, além da inclusão de novas famílias ao Grupo 3 com o aumento do limite de renda para R\$ 8 mil.

Estimativas apresentadas pelo CCFGTS demonstram que essas medidas resultam em um aumento de 9% nas novas contratações de unidades habitacionais já em 2022, com estimativas de crescimento de 23% em 2023 e 31% em 2024.

A Caixa também anunciou a possibilidade de financiamento de imóveis de 1 dormitório. Segundo a vice-presidente de habitação da Caixa, até então o programa permitia o financiamento de imóveis novos a partir de 2 dormitórios.

O conselho também autorizou a redução dos juros para o programa Pró-Cotista, voltado para quem não se enquadra no Casa Verde e Amarela.

As taxas de juros foram reduzidas em 1% (para 7,66% a.a.) para imóveis de até R\$ 350 mil, e 0,5% (para 8,16% a.a.) para imóveis acima de R\$ 350 mil.

O programa Pró-Cotista permite financiamentos entre 5 e 20 anos e não tem limite de renda familiar.

Redução na parcela

De acordo com Henriete, as mudanças permitirão uma redução no valor das parcelas do financiamento imobiliário e ainda a possibilidade de aquisição de imóvel de maior valor.

Para exemplificar como as mudanças se aplicam na prática, ela utilizou como exemplo o financiamento de um imóvel para uma família com renda mensal de R\$ 2,7 mil, e subsídio de R\$ 12,4 mil.

“No financiamento de até R\$ 97 mil com a taxa de juros antiga de 6%, o valor da prestação com prazo de 30 anos seria de R\$ 810. Com a redução da taxa de juros [para 5,25%] e a ampliação e a possibilidade de ampliação para 35 anos, a parcela passa a ser de R\$ 710”.

Com o aumento no prazo de pagamento também será possível a aquisição de imóvel com maior valor. No caso de uma família com renda mensal de R\$ 2,7 mil, que poderia financiar um imóvel de R\$ 97 mil em 30 anos, ao ampliar o prazo para 35 anos o valor liberado para financiamento passaria a ser de R\$ 110 mil.

A Caixa espera, com a implementação das novas medidas, um aumento o número de interessados em financiarem a casa própria. A expectativa é de um acréscimo de até 20% em relação ao volume contratado em 2021.

De janeiro a julho de 2022 foram contratados R\$ 34,8 bilhões em crédito para financiamento do Casa Verde e Amarela. Desse valor, 99,9% foram feitos pela Caixa.

No mesmo período, o banco atingiu a marca de R\$ 90,5 bilhões em contratos de habitação.