



## Premiação de alunos de Escolas Militares, CPOR e NPOR

Atualmente, a FHE premia alunos de Escolas Militares, CPOR e NPOR do Exército em função do desempenho nos respectivos cursos, como forma de incentivar o estudo e a busca pelos primeiros lugares.

Os melhores colocados recebem relógios de pulso ou caderneta de poupança, conforme o grau de importância e relevância do curso e da Escola.

Este ano, foram 181 relógios de pulso e R\$ 96 mil em poupança para agradecer 76 alunos.

Confira, acima, foto (E) dos alunos mais bem-classificados do Curso de Aperfeiçoamento de Sargentos (CAS) 2008 da Escola de Aperfeiçoamento de Sargentos das Armas, em Cruz Alta/RS. Todos receberam, como prêmio, relógios de pulso.

## Assinatura de convênio

Como forma de incentivar o desenvolvimento de programas que visam ao bem-estar dos clientes, a POUPEX assinou, no dia 21 de agosto passado, convênio com o Clube de Aeronáutica do Rio de Janeiro.

A cerimônia de assinatura foi presidida pelo Comandante da Aeronáutica, **Tenente Brigadeiro do Ar Juniti Saito**, e contou, ainda, com a participação do Presidente da FHE e da POUPEX, **Gen Ex Clovis Jacy Burmann**, e do Presidente do Clube, **Tenente Brigadeiro do Ar Carlos de Almeida Baptista**, além de outras autoridades. Confira, acima, a foto (D) que registra a cerimônia.

"Por intermédio deste convênio, o Clube poderá empreender ações nas áreas social, cultural e esportiva que irão beneficiar diretamente os associados, muitos deles clientes da POUPEX. Esperamos que esta parceria seja profícua e duradoura, trazendo sempre resultados positivos para as nossas Instituições", afirmou o Ten Brig Baptista.

### ATUALIDADES

## Juros do Empréstimo Simples continuam baixos

As taxas de juros e os prazos do Empréstimo Simples (ES), da Fundação Habitacional do Exército (FHE), continuam os mesmos, apesar da crise financeira que, nos últimos meses, preocupa o mundo inteiro. Mesmo com a turbulência no mercado, a FHE ainda não tem motivos para mudar as condições do crédito consignado. "As instituições financeiras já estão reduzindo prazos e aumentando juros, mas a FHE pretende continuar mantendo, durante o maior tempo possível, as condições do ES para não onerar o cliente", enfatiza o Presidente da FHE, Gen Ex Clovis Jacy Burmann.

Com a crise mundial, o mercado está cada vez mais agitado, o que se reflete na oscilação do dólar e das bolsas de muitos países. Diante desse cenário, a pergunta é: até que ponto nós, brasileiros, precisamos ficar preocupados? "É claro que uma crise internacional sempre é preocupante, mas, diante do que está acontecendo hoje,

a situação do Brasil ainda é muito confortável em relação à de outros países", segundo vem afirmando o governo brasileiro.

Um bom exemplo dos principais reflexos da crise no bolso do brasileiro está na alta de preços. Com a crise, o sagrado pãozinho de cada dia poderá ficar mais caro, pois seu principal ingrediente, a farinha de trigo, é diretamente afetado pela alta do dólar. O Brasil importa cerca de 70% do trigo que consome. As compras de Natal também merecem atenção, principalmente na área dos importados. Em contrapartida, os produtos nacionais estão ganhando espaço no mercado, pois o preço já chama a atenção do consumidor. Na ceia de Natal, muitas famílias irão celebrar a data com um bom vinho nacional à mesa. Portanto, a dica é ficar de olho e tentar aproveitar as oportunidades que as oscilações do dólar podem oferecer.

### OPINIÃO DO ESPECIALISTA

POR WESLEI S. DOURADO\*

## A crise americana bem-explicada

Paul comprou um apartamento, no começo dos anos 90, por US\$ 300 mil, financiados em 30 anos. Em 2006, o apartamento do Paul passou a valer US\$ 1,1 milhão. Aí, um banco perguntou para o Paul se ele não queria uma grana emprestada, algo como US\$ 800 mil. Em troca, deveria dar o seu apartamento como garantia. Ele aceitou o empréstimo, fez uma nova hipoteca e pegou os oitocentos mil dólares.

Com esse dinheiro, Paul – vendo que imóveis não paravam de se valorizar – comprou 3 casas em construção, oferecendo como entrada algo em torno de US\$ 400 mil. Com a diferença (os outros US\$ 400 mil), Paul fez o seguinte: comprou carro novo (modelo alemão de última geração), deu um carro japonês para cada filho e, com o resto, comprou TV de plasma de 63 polegadas, 43 notebooks, 1.634 cuecas. Tudo financiado, tudo a crédito. A esposa do Paul, sentindo-se rica, sacou inúmeras vezes o cartão de crédito nas lojas de departamento.

Em agosto de 2007, começaram a correr boatos que os preços dos imóveis estavam caindo. As casas pelas quais o Paul tinha dado entrada e estavam em construção caíram vertiginosamente de preço e não tinham mais liquidez.

O negócio era refinar a própria casa, usar o dinheiro para comprar outras casas e revender com lucro. Fácil...parecia fácil. Só que todo mundo teve a mesma idéia, ao mesmo tempo. As taxas (aquelas pós-fixadas) que o Paul pagava começaram a subir e ele percebeu que seu investimento em imóveis se transformara num desastre.

Milhões tiveram a mesma idéia do Paul. Tinha casa para vender como nunca. Paul foi agüentando as prestações da sua casa refinanciada, mais as das três casas que ele comprou (como milhões de compatriotas) para revender, mais as prestações dos carros, as das cuecas, dos notebooks, da TV de plasma e do cartão de crédito da esposa.

Aí, as casas que o Paul comprou para revender ficaram prontas e ele tinha que pagar uma grande parcela. Só que, neste momento, Paul achava que já teria revendido as três casas, mas a situação ficou da seguinte forma: ou não tinha compradores ou os que tinham só pagariam um preço muito menor do que o Paul havia pago.

Ele estava perdido. Começou a não pagar aos bancos as hipotecas da casa em que ele morava e das três casas que ele havia comprado como investimento. Os bancos ficaram sem receber de milhões de especuladores iguais a Paul.

Ele optou pela sobrevivência da família e tentou renegociar com os bancos. Estes não quiseram acordo. Paul entregou aos bancos as três casas que comprou como investimento, perdendo tudo que tinha investido. Paul quebrou. Ele e sua família pararam de consumir...

Milhões de Pauls deixaram de pagar aos bancos os empréstimos que haviam feito baseados nos preços dos imóveis. Os bancos haviam transformado os empréstimos de milhões de Pauls em títulos negociáveis. Esses títulos passaram a ser negociados com valor de face. Com a inadimplência dos Pauls, esses títulos começaram a valer pó. Bilhões e bilhões em títulos passaram a valer nada e, pior, os títulos estavam disseminados por todo o mercado, principalmente nos bancos americanos, e, também, nos bancos europeus e asiáticos.

Os imóveis eram as garantias dos empréstimos, mas estes foram feitos baseados no preço de mercado daquele imóvel – o qual despencou.

Um empréstimo realizado com base em um imóvel avaliado em US\$ 500 mil, de repente, passou a valer US\$ 300 mil e mesmo por esse valor não tinha compradores. Os preços dos imóveis eram uma bolha, um ciclo que não se sustentava, como os esquemas de pirâmide. Especulação pura!

A inadimplência dos milhões de Pauls atingiu fortemente os bancos americanos, que perderam centenas de bilhões de dólares. A farra do crédito fácil um dia acaba. E com a inadimplência, os bancos pararam de emprestar, por medo de não receber. Os Pauls pararam de consumir porque não tinham crédito. Mesmo quem não devia dinheiro, não conseguia crédito nos bancos e quem tinha crédito não queria dinheiro emprestado. O medo de perder o emprego fez a economia travar. Recessão é sentimento, é medo. Mesmo quem pode pára de consumir. O Banco Central dos Estados Unidos, o FED, começou a trabalhar de forma árdua, reduzindo fortemente as taxas de juros e as taxas dos empréstimos interbancários. O FED também começou a injetar bilhões de dólares no mercado, provendo liquidez. O governo Bush lançou um plano de ajuda à economia sob forma de devolução de parte do Imposto de Renda pago, visando a incrementar o consumo, porém essas ações levam meses para surtir efeitos práticos.

Essas ações foram corretas e, até agora, não é possível afirmar que os EUA estão tecnicamente em recessão. O FED trabalhava. O mercado ficava atento e as famílias esperançosas.

Só que, há alguns meses, o impensável aconteceu. O pior pesadelo para uma economia aconteceu: a crise bancária, correntistas correndo para sacar suas economias, boataria geral, pânico. Um dos grandes bancos da América, o Bear Stearns, amanheceu, numa segunda-feira, quebrado, insolvente.

No domingo, o FED, de forma inédita, fez um empréstimo ao Bear, apoiado pelo JP Morgan Chase, para que o banco não quebrasse. Depois disso, o Bear foi vendido para o JP Morgan por 2 dólares por ação. Há um ano, elas valiam 160 dólares. Durante aquela semana, dezenas de boatos voltaram a acontecer sobre quebra de bancos. A bola da vez seria o Lehman Brothers, um bancão. O mercado e as pessoas seguiam sem saber o que os esperava na segunda-feira seguinte.

O que começou com o Paul hoje afeta o mundo inteiro. A coisa pode estar apenas começando. Só o tempo dirá. E no dia 15 de setembro deste ano, o Lehman Brothers pediu falência, desempregando mais de 26 mil pessoas e provocando uma queda de mais de 500 (quinhentos) pontos no Índice Dow Jones, que mede o valor ponderado das ações das 30 maiores empresas negociadas na Bolsa de Valores de Nova York – a maior queda em um único dia, desde a quebra de 1929. Esse dia, certamente, será lembrado para sempre na história do capitalismo.

\*Analista de Crédito Sênior na Multinacional Nextel Telecomunicações; formada em Administração de Empresas; e, atualmente, cursando Ciências Econômicas na Universidade 9 de Julho (UNINOVE).

# conQuista

Informativo da FHE e da POUPEX  
Encartado no Noticiário do Exército

Ano X – nº 136 :: OUTUBRO/2008



## O negócio certo para a conquista da casa própria!

A compra de um imóvel exige cuidados e cautela antes de fechar negócio. Para a realização deste sonho é importante entender os detalhes que fazem a diferença para o seu bolso. Nesta edição, você vai saber o que precisa ser analisado antes de contratar um financiamento imobiliário. Aprenda a se planejar de acordo com o seu orçamento e veja como a conquista da casa própria está mais próxima do que você imagina.

## Financiando a casa própria com toda a segurança

Muitas pessoas se perguntam se este é um bom momento para adquirir a casa própria com a contratação de financiamento imobiliário. Esta decisão requer planejamento financeiro, com responsabilidade, e adequado à capacidade de poupança e de pagamento do futuro mutuário. O primeiro passo é fazer uma reserva financeira para permitir o pagamento à vista de, pelo menos, 20% do valor do imóvel, de maneira que a parcela a financiar esteja perfeitamente compatível com a sua capacidade mensal de pagamento – sem comprometer o custeio das necessidades básicas e obrigatórias, tais como alimentação, transporte, educação, saúde etc. Quanto menos o encargo mensal do financiamento comprometer a renda do tomador, mais tranquilidade terá a família. Dentro deste princípio, a escolha do imóvel é outro fator fundamental e deve ser condizente com a realidade de cada um. Todos nós desejamos o melhor, é claro. No entanto, é preferível comprar um imóvel menor ou não tão bem-localizado quanto o sonhado, mas que permita



fugir do aluguel. Além disso, este é um bom passo para começar a formar um patrimônio.

O sonho, tem que continuar sendo perseguido e, com certeza, futuras oportunidades surgirão, pois tal patrimônio será a alavanca na troca para o imóvel idealizado. Muitos que hoje moram em belíssimas residências em zonas nobres das cidades começaram dessa forma.

Quanto ao financiamento imobiliário, é importante avaliar as condições oferecidas no mercado, considerando não só a taxa de juros praticada pelo Agente Financeiro, mas as tarifas cobradas à vista para concessão do financiamento e aquelas que são acrescidas às prestações, como seguros e taxas de gestão do crédito.

Atualmente, com os reflexos da crise financeira externa, alguns bancos estão restringindo o crédito, enquanto outros já alteraram as condições, especialmente no que diz respeito ao aumento dos juros.

No caso da POUPEX, os recursos utilizados para a concessão do crédito imobiliário são exclusivamente oriundos da caderneta de poupança – segmento que não possui vinculação com a crise do mercado financeiro. Portanto, a FHE e a POUPEX não pretendem alterar as condições atualmente praticadas no crédito imobiliário, que agora estão ainda mais atrativas.

Confira na Matéria de Capa a simulação de um Financiamento Imobiliário POUPEX de R\$ 80 mil e conheça os pontos que devem ser analisados antes de assinar o contrato.

**José de Castro Soares Neves**  
Superintendente de Crédito Imobiliário

## MATÉRIA DE CAPA

# O Financiamento Imobiliário certo para o seu bolso

Esta edição do Conquista vai abordar os sistemas usualmente adotados pelas instituições financeiras para amortizar o saldo devedor de um financiamento imobiliário – Sistema de Amortização Constante (SAC) e Tabela Price (TP). Vamos entendê-los melhor: a prestação de qualquer financiamento imobiliário é composta pela soma das parcelas referentes à amortização e aos juros. Já o encargo mensal abrange a prestação (amortização + juros), seguros e taxa de administração. A principal diferença entre os dois sistemas está na forma como será amortizado o saldo devedor.

No caso do SAC, a parcela de amortização é constante. A prestação inicial é maior do que na Tabela Price. Entretanto, ao longo do prazo contratado, como o saldo devedor vai sendo mais amortizado do que na TP, a parcela relativa aos juros diminui e, conseqüentemente, o valor da prestação e do saldo devedor ficam menor a cada mês. Na Tabela Price, a prestação inicial é menor do que no SAC. Assim, a cota de amortização é menor, da mesma forma que a velocidade de redução do saldo devedor também é menor.

Confira, abaixo, a simulação de um Financiamento POUPEX de R\$ 80 mil, para a aquisição de um imóvel de R\$ 100 mil, no Sistema de Amortização Constante – SAC, que hoje é o sistema mais utilizado no mercado de crédito imobiliário.

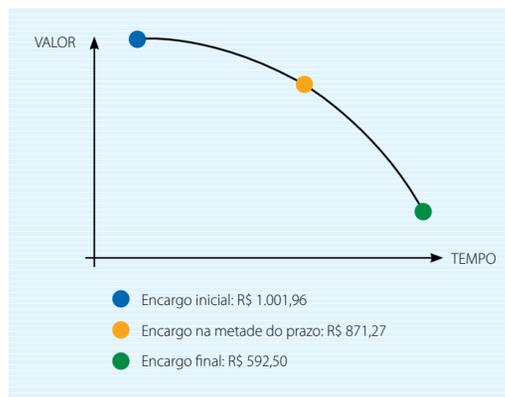
### Que casa eu quero comprar?

Valor do imóvel..... R\$ 100 mil  
Valor do financiamento..... R\$ 80 mil

### Que casa você pode comprar?

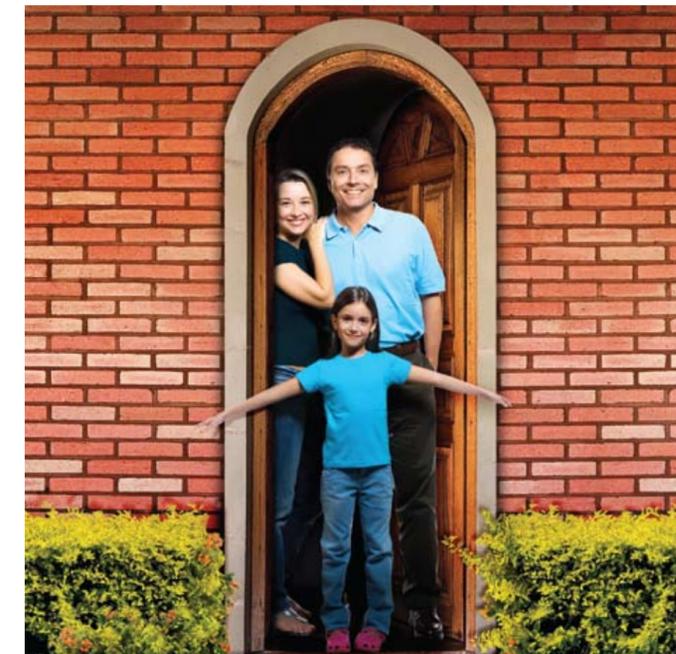
Características do financiamento pelo SAC

Valor do financiamento	R\$ 80 mil
Prazo	240 meses
Taxa nominal de juros	8,95% a.a.
Comprometimento máximo da renda	30%
Tarifa de Gestão de Crédito	R\$ 17,50
Encargo inicial	R\$ 1.001,96
Renda exigida	R\$ 3.339,87



A POUPEX oferece no site [www.poupex.com.br](http://www.poupex.com.br) o Simulador do Financiamento Imobiliário POUPEX, que possibilita visualizar a evolução do seu contrato até a última prestação, para que você possa planejar o seu orçamento e realizar o sonho da casa própria. Lembramos que a FHE oferece linha de financiamento imobiliário especial para militares com patente até subtenente/suboficial.

## MATÉRIA DE CAPA



### Como contratar o financiamento imobiliário adequado para sua situação financeira?

#### Quais são os pontos que não devem passar despercebidos?

É fundamental que, antes de mais nada, você escolha um sistema de amortização do saldo devedor compatível com o encargo mensal que você pode pagar. O próximo passo é definir a instituição que oferece as condições mais adequadas para a aquisição do imóvel desejado. "O futuro mutuário tem que estar atento a tudo. Não basta se preocupar apenas com os juros cobrados. Um banco pode oferecer as menores taxas, mas, em contrapartida, ter um sistema de amortização inadequado para o orçamento do cliente. Portanto, é preciso entender todas as condições e saber avaliá-las, antes de fechar o contrato", explica Luiz Antonio Nogueira de França, Presidente da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP.

Ao contratar um financiamento, o interessado deve estar atento às taxas que são cobradas à vista e às que estão embutidas no encargo mensal. É importante estar ciente que você estará usando dinheiro emprestado por uma instituição financeira. Portanto, você deverá saldar esta dívida de acordo com as normas específicas do crédito oferecido, em determinado número de anos, pagando prestações mensais resultantes de um cálculo definido.

## A construção/reforma da casa própria

Para quem deseja construir ou reformar, a FHE e a POUPEX disponibilizam o Financiamento para Aquisição de Material de Construção. As linhas de crédito oferecem financiamento de até R\$ 25 mil pela FHE e de R\$ 50 mil pela POUPEX. Confira os prazos e as taxas na tabela abaixo, que faz um comparativo da FHE e da POUPEX com as principais instituições bancárias que possuem o mesmo produto.

### Comparação para aquisição de material de construção

EMPRESA	PRAZO	TAXA NOMINAL DE JUROS*
FHE	12 a 60 meses	0,85% a 0,94% a.m.
POUPEX	12 a 60 meses	1,20% a 1,50% a.m.
CONCORRENTE A	1 a 42 meses	1,54% a.m. + TR
CONCORRENTE B	2 a 48 meses	2,24% a 3,32% a.m.
CONCORRENTE C	1 a 48 meses	1,89% a 3,49% a.m.

\* Variável conforme o prazo contratado

O Financiamento para Aquisição de Material de Construção da FHE e da POUPEX serve para você construir, reformar ou ampliar seu imóvel e, inclusive, para a compra de armários modulares. Você escolhe onde comprar e as prestações são fixas.

## Canal aberto

Nesta coluna estão os principais questionamentos dos clientes da FHE e da POUPEX. Fale com a gente, ligue 0800 61 3040.

**Tenho R\$ 24 mil em poupança, R\$ 4 mil de renda familiar e pago aluguel de R\$ 1.200 mil. Qual o valor máximo de financiamento a que tenho direito para sair do aluguel?**

Na POUPEX, você poderá obter um financiamento de R\$ 96 mil, para adquirir um imóvel de R\$ 120 mil, em 240 meses, com pagamento das prestações mediante consignação em contracheque, sendo o encargo inicial de R\$ 1.197,29, no Sistema de Amortização Constante - SAC. Portanto, de acordo com o perfil apresentado, você poderá sair do aluguel o mais rápido possível. Para isso, o primeiro passo é escolher um imóvel que se enquadre nessas condições e entregar, no Ponto de Atendimento da FHE mais próximo, a Proposta de Financiamento Imobiliário POUPEX, disponível no site [www.poupex.com.br](http://www.poupex.com.br).

**conQuista**

Informativo da FHE e da POUPEX – Publicação do Centro de Comunicação Social da FHE e da 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, Fabiana de Castello Branco, Rita Carnaval e Júlio César de Magalhães Andrade. **Produção e Editoração Eletrônica:** SettegraalNossagência Comunicação. **Distribuição:** Centro de Comunicação Social da FHE e da POUPEX. **Tiragem:** 97.000 exemplares. **Contatos:** FHE e POUPEX - CECOM - Eplanada dos Ministérios - Bloco O - Anexo II - Exército - Térreo - Sala 182 - 70052-900 - Brasília/DF. **Fone:** (61) 3314-7500. **Fax:** (61) 3314-7708.

**Central de Teletendimento ao Cliente da FHE e da POUPEX:** 0800 61 3040.

Este veículo é de caráter informativo. Os interessados em aderir aos produtos/serviços da FHE e da POUPEX deverão obter informações sobre as normas para aquisição nos Pontos de Atendimento da Instituição em todo o País.

**FHE**  
Fundação Habitacional do Exército  
fhe.org.br

**POUPEX**  
Associação de Poupança e Empréstimo  
poupex.com.br