

AFTB oferece financiamento habitacional sem juros

Escrito por: Rafael Spinelli em CASA PRÓPRIA

Fundada em março do ano passado, a Associação Frutos da Terra Brasil - AFTB é uma ONG sem fins lucrativos, oficialmente reconhecida pelo Governo Federal como uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP). Sua finalidade primeira é combater o déficit habitacional e oferecer a possibilidade de aquisição da casa própria a uma parcela da população que não tem acesso ou condições de obter financiamento bancário, pois não consegue comprovar sua renda e nem ter dinheiro suficiente para pagar o imóvel (amortização) e os juros.

Segundo o presidente e fundador da AFTB, Carlos Rotermund, a ideia de criar a entidade surgiu a partir de uma pesquisa que detectou que a casa própria é o maior desejo dos brasileiros, além de ser um direito de cada cidadão, conforme estabelecido no artigo 6º. da Constituição. Além disso, dados divulgados em 2007 pelo Governo Federal apontam um déficit habitacional de

7,9 milhões, somados a mais 1,96 milhões de moradias em condições inadequadas, com muita gente para pouco espaço e/ou falta de infra-estrutura.

Baseado nessas informações e como empresário do mercado imobiliário e de construção, com ênfase em crédito, Rotermund criou um sistema que oferece um prazo maior ao comprador e permite acesso àqueles que estão excluídos do crédito bancário, em que o imóvel é oferecido como única garantia da aquisição sem a necessidade de comprovação de renda.

Prosseguindo na pesquisa de mercado e para saber “o que precisamos oferecer para que o cidadão possa ter sua casa” ele chegou a uma solução que chama de conversão social. “O tamanho do desafio e a solução encontrada iam muito além do benefício que eu teria com um projeto empresarial”.

Financiamento em até 30 anos

Os números são alarmantes: existem mais de 57 milhões de pessoas inseridas em famílias com rendimentos mensais entre um e cinco salários mínimos, que não têm condições de pleitear por um financiamento na rede bancária e, por este motivo, vivem em condições precárias ou pagam aluguel. “Acabamos criando um projeto com um formato economicamente sustentável o suficiente para fazer frente ao déficit habitacional num prazo de 20 anos”.

Para viabilizar e operacionalizar a solução de acesso à casa própria a esta parcela da população, a AFTB criou o SAC (Sistema Alternativo de Crédito) que permite o financiamento sem incidência de juros. Através do SAC, o associado pode financiar 100% do valor do imóvel em até 30 anos, sem comprovar renda. Neste caso, é utilizado o histórico de seis meses no pagamento da contribuição associativa como comprovação da capacidade de pagamento. Os gastos com a escritura, documentação e avaliação do imóvel também são diluídos no crédito. Outros diferenciais do Sistema são a não cobrança da taxa de abertura de crédito e de entrada.

Os recursos que financiam o SAC são gerados a partir da contribuição mensal dos associados, que quando contemplados, também passam a pagar as parcelas do financiamento. A Associação conta ainda com a colaboração de empresas patrocinadoras que são beneficiadas com a dedução fiscal até o limite de 2% do lucro operacional bruto e futuramente, quando atingir a marca de 50 mil associados, pretende acionar os recursos do Governo destinados às OSCIPS.

Para se inscrever no programa basta ter cidadania brasileira, renda familiar superior a um salário mínimo, contribuir com uma taxa mensal que represente um milésimo do valor do financiamento e auxiliar no desenvolvimento da Associação com a indicação de novos associados, o desenvolvimento de projetos, a busca de apoio de empresas ou governo e trabalho voluntário. Atualmente a AFTB conta com 1.700 associados e pretende alcançar a marca de 5 mil até dezembro deste ano, gerando R\$ 5 milhões em cartas de crédito.

A distribuição das cartas de crédito é feita por critério de mérito, representado pelas ações dos associados para o desenvolvimento da AFTB e que são convertidas em pontos. Um associado que trabalhou na divulgação do projeto, montando assim uma rede onde cada participante faz uma nova indicação por mês, por exemplo, será contemplado com a carta de crédito

antes de completar um ano. Após 30 meses (dois anos e meio) de pagamento regular da contribuição, o associado passa a ter preferência no recebimento da carta, independente de pontuação. A Associação oferece um prazo de seis meses para que o associado inadimplente se estabilize financeiramente. Caso isso não ocorra, o imóvel financiado serve de garantia. O SAC pode ser utilizado para a aquisição de imóveis residenciais, novos ou usados, terrenos, construção em terreno próprio. A AFTB disponibiliza uma carta de crédito que será livremente utilizada pelo beneficiado para a aquisição de seu imóvel. Em março passado a AFTB entregou um total de R\$ 2,1 milhões em cartas de crédito, durante o evento de comemoração do seu primeiro aniversário de fundação. Hoje, seu principal objetivo é conquistar 10 mil associados até março de 2009 e distribuir 3.100 cartas de crédito nos 12 meses seguintes.

Além do SAC, a Associação ainda tem os seguintes projetos: Mãos à Obra, Auxílio Jurídico e Programa Pró-Casa.