

# Modalidades para financiar a casa própria

26/07/2011 [Deixe um comentário](#)



As modalidades para **financiar a casa própria** são pelo sistema de consórcio, SFH – Sistema Financeiro da Habitação, SFI – Sistema Financeiro Imobiliário ou direto com a construtora. A AMSPA – Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências esclarece cada modalidade para quem pretende investir em imóveis. Hoje o setor imobiliário está aquecido. O levantamento do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) aponta que só no mês de maio foram comercializadas 2.380 unidades, o que representa alta de 22,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Já de acordo com a pesquisa do Instituto Data Popular, 9,9 milhões de pessoas pretendem realizar o sonho da casa própria nos próximos meses. Mas antes de fechar o negócio é preciso ficar atento na escolha do financiamento. “É importante que o futuro mutuário, ao comprar um novo bem, converse com sua família para definir a melhor forma de pagamento” informa Marco Aurélio Luz, presidente da AMSPA – Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências. Ele recomenda: “Para não correr risco o ideal é não comprometer mais que 30% da renda mensal, além de ter um fundo de reserva”,

Uma modalidade que está crescendo para o financiamento da casa própria é o sistema de consórcio. No primeiro trimestre deste ano foi registrado um aumento de 11,3% nas vendas das cotas em relação a 2010, totalizando 57 mil unidades, como mostram os dados da Abac – Associação Brasileira das Administradoras de Consórcio. Porém, essa alternativa de financiamento tem suas vantagens e desvantagens. Os benefícios são: os juros baixos; a possibilidade de usar o FGTS para dar lances e receber a carta de crédito antes; o prazo para a liberação (varia entre 60 a 180 meses) é menor, se comparado a outros financiamentos que chega a 30 anos. Já os malefícios são: as taxas de administração e adesão, os seguros e o fundo de reserva que pode comprometer em até 20% das prestações.

Segundo Marco Luz, quem optar pelo consórcio não deve ter pressa, pois tanto pode ser o primeiro como o último a ser contemplado. “Devemos alertar ao futuro mutuário, que deseja comprar sua primeira casa por essa modalidade que, quando liberar a carta de crédito, muitas vezes, o valor não é suficiente para aquisição do bem desejado. Nesses casos, em que houver a valorização do imóvel e a quantia ficar acima do crédito recebido, o dono da propriedade terá que ter reservas próprias para completar o pagamento. Caso contrário será forçado a comprar o imóvel em outro local não desejado e, às vezes, gerando problemas sérios, como o de mobilidade”, explica. “Por isso, esse financiamento é ideal para quem não tem urgência para se mudar”, completa.

Outra opção para financiar um imóvel é ir direto à construtora. A modalidade é boa para quem adquirir o bem no valor acima de R\$ 500 mil e quer quitar as parcelas em pouco tempo. Para o presidente da AMSPA, a vantagem dessa escolha é a facilidade de negociação com o incorporador. Também inclui menor rigidez para conseguir a concessão do crédito e, no caso da impossibilidade de cumprir o contrato, há a alternativa de se fazer um acordo. “O problema desse financiamento está na cobrança dos juros, de 12% ao ano mais o IGPM – Índice Geral de Preços-Mercado, após as chaves, que leva a um aumento considerável do preço final, além de receber a escritura somente após quitar as prestações”, ressalta. “Para aqueles que preferirem essa modalidade é preciso ter cautela, pois, caso a construtora quebre antes da entrega das chaves, pode não ser possível conseguir recuperar o dinheiro”, acrescenta. Ele aconselha: “É importante quitar em torno de 30% o valor do imóvel, antes da entrega das chaves. Se puder pagar tudo é melhor. Para evitar problemas com a construtora também é importante participar de uma “Comissão de Representantes” para fiscalizar o andamento da obra, ainda na planta. Caso aconteça a falência da incorporadora, o mutuário deve recorrer ao Judiciário para receber indenização e multas em torno de 50%”.

## Financiar com o banco

Para quem opta pelo financiamento bancário existem duas modalidades: o SFH – Sistema Financeiro da Habitação e o SFI – Sistema Financeiro Imobiliário. Para Luz, essas opções são ideais para quem quer receber o imóvel de imediato e não tem condições de pagar à vista, que é sempre a melhor escolha devido à ausência de juros. “Se não puder quitar o imóvel, a alternativa é comprar uma residência abaixo do valor de R\$ 500 mil, preferencialmente, pois este é o valor que se enquadra no SFH, por ter menor juros (12% ao ano) e amortização mais eficiente”, esclarece. Também o SFH dá mais fôlego na ocorrência de atraso nos pagamentos das parcelas: são 3 meses para conseguir resolver o problema de inadimplência com o agente financeiro. Já com o SFI, a perda da propriedade pelo não pagamento do imóvel acontece em 15 dias após a notificação do cartório, além da taxa de juros variar entre de 13 a 15% ao ano.

O presidente da AMSPA sugere que, antes de assinar o contrato nesses tipos de financiamento, o futuro mutuário deve verificar o quanto o valor das parcelas vai comprometer seu rendimento familiar. “O ideal é que não seja mais de 20% de sua renda, se

essa for superior a R\$ 10 mil”. Quem tem ganhos entre R\$ 5 e 10 mil, o limite da prestação deve ficar entre 11 e 15%. Ele ainda aconselha: “Com renda menor que R\$ 5 mil, não arrisque a assumir prestações superiores a 5% desse valor”.

Portanto, segundo o especialista, fica evidente que a escolha do financiamento depende muito do poder aquisitivo de cada um. “É importante que o futuro proprietário do imóvel converse com sua família, levando sempre em conta as despesas fixas, como alimentação, educação, transportes, pagamento de prestações, entre outros gastos. Caso contrário, o sonho de comprar a casa própria pode se tornar um tormento e acabar de vez com uma esperança do então adquirente”, completa Luz.