



02/08/2011 - 10h00

Imóveis: saiba qual o melhor financiamento para o seu perfil



0

SÃO PAULO – Na hora de adquirir um imóvel, é comum que o consumidor tenha dúvida em relação a qual financiamento optar. O perfil de cada comprador pode ser decisivo para a escolha da opção de pagamento mais correta.

O ideal é, além do financiamento, ter uma folga financeira para a criação de uma reserva. “Para não correr risco, o ideal é não comprometer mais que 30% da renda mensal, além de ter um fundo de reserva”, explica o presidente da Amspa (Associação dos Mutuários de São Paulo), Marco Aurélio Luz.

Entre as modalidades oferecidas e mais comuns entre os compradores de imóveis, estão o sistema de consórcio, a compra diretamente com a construtora e por meio do banco, pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) ou SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário).

Sem pressa

Para o consumidor que tem o sonho da casa própria, mas não tem pressa em entrar no imóvel, o consórcio pode ser uma boa opção, pois possui encargos mais baixos e dá a possibilidade de o comprador utilizar o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), assim como nas outras modalidades de financiamento, só que, neste caso, o fundo é usado para dar os lances e assim receber a carta de crédito antes do final do consórcio. O prazo de liberação da carta vai de 60 a 180 dias.

Outro atrativo do consórcio é que não há valor mínimo do imóvel, mas, para que o financiamento desse tipo seja viável, o presidente orienta que seja feito com imóveis a partir de R\$ 250 mil. Além disso, em caso de inadimplência, são cobrados juros de 1% ao mês e multa de 2% sobre as parcelas não pagas.

Por outro lado, o consórcio tem suas vantagens, como as taxas de adesão e administração, que podem comprometer em até 20% das prestações, mas o mais importante é que o consumidor esteja preparado para o final do consórcio, pois o valor financiado, no final, pode ser desvalorizado e o consumidor pode ter de dispor de mais dinheiro, caso queira morar na região dos sonhos. “Por isso, esse financiamento é ideal para quem não tem urgência para se mudar”, explica Luz.

Imóvel caro e quitação rápida

O consumidor que quer comprar imóveis que custam mais de R\$ 500 mil e pretendem quitar as parcelas em pouco tempo, financiar direto com a construtora pode ser um caminho viável para quem deseja negociar com o incorporador.

Além disso, tratar diretamente com a construtora inclui a menor rigidez para conseguir a concessão de crédito, além de existir a possibilidade de acordo, no caso de inadimplência.

O problema em negociar com o construtor são os juros, que chegam a ser de 12% ao ano mais o IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado), o que encarece o preço final.

Outra desvantagem é que, no caso da construtora falir, o consumidor terá problemas para reaver o dinheiro investido. “Caso a construtora quebre antes da entrega das chaves, o consumidor pode não conseguir recuperar o dinheiro”, alerta o presidente.

Mudar rápido com pagamento parcelado

Para quem precisa mudar imediatamente, mas não possui dinheiro para pagar o imóvel à vista, o financiamento com os bancos é a opção mais viável, porém existem duas modalidades, o SFH e o SFI.

De acordo com o presidente, no SFH, as taxas de juros são menores que as do SFI. Na primeira modalidade, as taxas são, em média, 12% ao ano, enquanto no SFH elas chegam a 15%. Apesar disso, o presidente explica que, além da taxa de juros, a correção do saldo devedor é feita mensalmente pela TR (taxa referencial). “O mutuário também precisa ficar atento à taxa de administração, pois, se os juros são baixos, a taxa de administração é alta e vice-versa”.

Por outro lado, no SFI, o consumidor pode adquirir imóveis de qualquer valor, enquanto, no SFH, são aceitos imóveis de até R\$ 500 mil.

No caso de atraso de pagamento, a modalidade SFH dá três meses para que o consumidor resolva o problema. Já o SFI toma a propriedade em 15 dias, após a notificação do cartório.

Qual o melhor financiamento para o seu perfil?			
	Consórcio	Construtora	Banco
Para quem...	não tem pressa	quer imóveis acima de R\$ 500 mil e quer quitar as parcelas em pouco tempo	quer receber o imóvel de imediato e não tem condições de pagar à vista

Vantagens	juros baixos em caso de inadimplência uso do FGTS para dar de lance e receber a carta de crédito antes prazo de liberação da carta de 60 a 180 dias	facilidade de negociação com o incorporador menor rigidez para conseguir concessão de crédito	SFH - menor taxa de juros (12% a.a.) SFH - mais fôlego. Na ocorrência de atrasos no pagamento, são três meses para resolver o problema SFI - sem limite de valor do imóvel
Desvantagens	as taxas de administração e adesão, além do seguro e fundo de reserva, podem comprometer em até 20% das prestações valor da carta de crédito pode ficar desvalorizado, fazendo com que seja necessário escolher outro local para morar	após a entrega das chaves, são cobrados juros de 12% a.a. mais o IGP-M, encarecendo o preço final do imóvel a escritura só é entregue após a quitação das prestações se a construtora falir antes da entrega das chaves, o consumidor pode ter dificuldade para recuperar o dinheiro	SFI - perda da propriedade pelo não pagamento do imóvel em 15 dias após a notificação do cartório taxa de juros que variam entre 13% e 15% a.a. ambas as modalidades: correção do saldo devedor feita mensalmente pela TR (taxa referencial)
Valor do imóvel	Apesar de não ter valor mínimo, o viável é a partir de R\$ 250 mil	Apesar de não ter valor mínimo, o viável é a partir de R\$ 150 mil	SFH - até R\$ 500 mil SFI - não tem limite

Fonte: AMSPA

VEJA MAIS

03.08 | 16:31

Percentual financiado sobe para 63% do valor total do imóvel

03.08 | 16:25

Alienação fiduciária reduz inadimplência no financiamento de imóveis

SÃO PAULO – Ao contrário do que ocorre em outros setores da economia, cuja inadimplência vem subindo, no financiamen...

03.08 | 15:13

Crédito imobiliário é recorde e busca alternativas de financiamento

SÃO PAULO - Os financiamentos imobiliários concedidos a partir de recursos da poupança e do Fundo de Garantia por Te...

03.08 | 10:52

Crédito imobiliário bate recorde no 1o semestre

SÃO PAULO, 3 de agosto (Reuters) - Os recursos concedidos pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) p...