

27/11/2011 07:20:00

Empréstimo deve ser última opção

Erica Martin
Do Diário do Grande ABC

Quem compra imóvel na planta e não tem dinheiro para bancar à vista só terá acesso ao crédito imobiliário oferecido pelos bancos e construtoras após a entrega. Se o empreendimento está pronto basta ir até a instituição, isso porque o banco precisa saber que há um bem como garantia. Mas os especialistas alertam sobre o preço das taxas de juros.

O consultor financeiro Mauro Calil, autor do livro *A Receita do Bolo*, explica que um imóvel no valor de R\$ 100 mil, pago em 15 anos, a uma taxa de 9,5% ao ano, sairia por R\$ 390 mil, ou seja, o comprador pagaria por mais quase quatro imóveis no fim do período.

Por outro lado, quem opta pelo consórcio paga bem menos. Ao considerar uma taxa de juro de 20%, a cada 10 anos, o mesmo imóvel sairia por R\$ 136 mil. Mas é preciso ter paciência para ser sorteado ou juntar dinheiro e oferecer o lance, que pode garantir a conquista da casa própria mais rápido.

De acordo com Calil, o consumidor pode mesclar o pagamento do imóvel com os próprios recursos e a carta de crédito. Quem tem R\$ 50 mil disponíveis para comprar uma casa no valor de R\$ 200 mil, por exemplo, pode optar por uma carta de crédito no valor de R\$ 150 mil.

Quem já tem recursos poupados, mas não sabe se compra o imóvel ou junta uma quantia maior para minimizar o saldo devedor, a dica é fazer contas. "A capacidade de poupar deve ser maior do que a valorização do imóvel no período", orienta. Ou seja, se o imóvel que custa R\$ 100 mil hoje, em 12 meses, sofrer aumento de 10% e o seu preço subir para R\$ 110 mil, o dinheiro aplicado deverá render mais do que os 10% do período de espera.

Além disso, a velha regra continua valendo: só é vantajoso manter o dinheiro investido se a rentabilidade conseguida com a aplicação for maior do que o valor do juro do empréstimo. Na BM Sua Casa, por exemplo, a taxa de juro cobrada é, em média, 11,70%, ao ano, adicionada a Taxa Referencial. "Mas o comprador não pode gastar todo o dinheiro com o imóvel, o recomendado é manter o equivalente a 12 meses de suas despesas aplicado", comenta Calil.

EMPRÉSTIMO - O financiamento imobiliário mais comum é o Sistema Financeiro de Habitação. Podem ser financiados imóveis de até R\$ 500 mil e a taxa máxima de juros é de 12% ao ano. A maioria dos bancos financia até 80% do valor do imóvel e o comprador pode usar o FGTS. Mas antes de pedir o dinheiro, o consumidor deve pesquisar as taxas de juros entre as instituições financeiras.

Desde 2003, os bancos são obrigados a divulgar o Custo Efetivo Total de seus financiamentos, que reúne todas as taxas envolvidas no processo e não só os juros. "O que facilita a comparação entre os bancos", comenta o diretor da BM Sua Casa, Elyseu Mardegan Junior.

Segundo o especialista há três taxas cobradas, além dos juros. O seguro habitacional, (para o caso de morte ou invalidez do proprietário), a avaliação do imóvel (para saber qual é o valor de mercado do imóvel e assim calcular o total do financiamento) e a jurídica (para identificar possíveis pendências, como impostos não pagos).

FORMAS DE PAGAR - Há duas formas de pagar o empréstimo. Pelo Sistema de Amortização Constante, as prestações começam mais altas e diminuem ao longo do tempo, isso porque a dívida é amortizada de maneira constante. Na Tabela Price, a prestação se mantém constante ao longo do tempo.

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

Minha Casa, Minha Vida pode ser usado com o FGTS

O Programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, que visa facilitar a compra da casa própria, também é uma opção para pagar a casa. De acordo com o superintendente regional em exercício da Caixa Econômica Federal, Rafael Arcanjo, é possível participar do programa e, ao mesmo tempo, usar os recursos do Fundo de Garantia. Mas o interessado no Minha Casa não pode ter outro financiamento imobiliário no País. Além disso, a renda familiar máxima permitida para participar do programa é de R\$ 5.000.

A taxa de juros e o subsídio do governo variam de acordo com o salário. Quem tem renda familiar entre R\$ 465 e R\$ 2.325, paga juros de 5% ao ano e quem ganha entre R\$ 3.100 e R\$ 5.000, que é a renda mais alta, desembolsa 8,5% de juros anuais. Em uma das modalidades do programa, uma família com renda familiar bruta mensal de R\$ 2.000, por exemplo, paga aproximadamente R\$ 600 por mês para financiar R\$ 77 mil em 300 meses. Neste caso, o subsídio aproximado é de R\$ 16 mil. Apesar de o programa ser nacional e englobar as sete cidades da região, o setor de construção tem dificuldades para construir unidades voltadas para a classe baixa.

“São pessoas que não têm dinheiro para oferecer à construtora durante a obra, quando os custos são altos, como por exemplo, os terrenos que estão caros em função da demanda elevada e a pouca oferta regional”, diz a diretora-adjunta do Sindicato da Construção do Grande ABC, Rosana Carnevalli. Por conta disso, é inviável diminuir o preço que será pago pela parcela mais pobre, afinal os custos com a obra são elevados.

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

Consumidor deve planejar compra de materiais

As construtoras geralmente entregam os imóveis com os itens básicos. Os pisos e os azulejos da cozinha e banheiro são instalados antes da entrega. Mas a maior parte fica por conta do proprietário, como por exemplo, a colocação da cerâmica na sala, além dos móveis, claro. “O ideal é contratar o profissional arquiteto para ajudar na organização, ele sabe onde um produto é mais caro ou barato”, comenta o presidente do SindusCon de São Paulo, Sérgio Watanabe. Para especialistas no setor, quem planeja a reforma ou a compra da mobília economiza até 50%.

Segundo o professor de Finanças da Fundação Getúlio Vargas Fábio Gallo, o proprietário deve visitar o empreendimento durante a construção para identificar se o que foi especificado no contrato está sendo empregado na obra, até mesmo, a marca dos produtos. “O proprietário pode exigir que a incorporadora empregue na construção aquilo que prometeu”, comenta Gallo.

O consumidor pode programar as compras, antes mesmo da entrega das chaves. Com o imóvel pronto, é possível calcular medidas e visualizar onde o guarda-roupa e a mesa da cozinha serão colocados, “Portanto é possível fazer os orçamentos nas lojas e calcular o gasto médio que terá”, comenta.

FINANCIAMENTO - Os bancos cobram entre 1,53% e 3,95%, ao mês para empréstimos exclusivos para reformar ou construir. O valor do crédito e os prazos para pagamento variam de um banco para outro. Uma das modalidades oferecida pela Caixa Econômica Federal, por exemplo, é destinada para quem tem renda mensal bruta entre R\$ 465 e R\$ 5.400. As taxas variam de 5% a 8,16% ao ano. Mas ter o dinheiro em mãos para pagar o material e a mão de obra é o ideal. “Ao pagar à vista no estabelecimento é possível conseguir desconto de 5%”, diz o presidente da Anamacó, Cláudio Conz.