

## Notícias

### Financiamento, consórcio ou à vista: o que é mais vantajoso?

O financiamento é a opção da maioria das pessoas na hora de comprar seu imóvel, mas não é a única

04.08.2013 | Atualizado em 04.08.2013 - 12:33  
Visualizações: 15103

Tamanho da letra: -A | +A

Recomendar

43 pessoas recomendaram isso. [Cadastre-se](#) para ver o que seus amigos recomendam.

**Jorge Gauthier**

jorge.gauthier@redebahia.com.br

Mesmo morando em um lugar centralizado, próximo ao trabalho e à escola do filho, a supervisora de atendimento Lucineia Almeida decidiu se mudar. "Não tenho mais interesse em pagar aluguel". Para ter a sonhada casa própria, ela e o marido recorreram ao financiamento, já que não podiam desembolsar de vez uma quantia muito alta.

O financiamento também foi a opção do administrador Bruno Tenório. Em setembro do ano passado, ele comprou um apartamento na planta, em Pituba. "Estou fazendo uma poupança de R\$ 50 mil para dar de entrada até setembro, que é quando está prevista a entrega das chaves. O restante, vou financiar pela Caixa", conta ele.



**Bruno está economizando para a entrada e vai financiar o restante do novo apartamento pela Caixa**

O financiamento é a opção da maioria das pessoas na hora de comprar seu imóvel, mas não é a única. "Um bom negócio é comprar à vista, pois não paga juros e também tem a vantagem de conseguir um bom desconto na maioria das vezes. Entretanto, essa não é a realidade para a maioria dos brasileiros. Como segunda opção, recomendo um consórcio para quem não tem urgência em mudar e tem disponibilidade de uma verba de investimento mensal. Neste caso se pagará menos e se tiver sorte poderá ser sorteado e ganhar a casa rapidamente, além de também poder economizar para dar um lance com economias extras", aconselha o educador financeiro Reinaldo Domingos.

"No caso de pagar aluguel, o financiamento pode ser uma ótima alternativa, deixando de pagar esse valor sem retorno futuro para pagar a prestação de algo que será seu. Se a pessoa não pagar aluguel, uma ótima alternativa é guardar o valor da prestação do financiamento, em qualquer tipo de investimento conservador, assim, em sete ou oito anos poderá comprar a casa à vista e não pagar juros. É preciso entender que o dinheiro aplicado rende juros, enquanto que o financiamento se paga juros", completa o educador financeiro.

#### Cuidados Necessários

Para Debora Carla Pereira Guimarães, professora de Gestão Financeira da Unijorge e gerente financeira da incorporadora CST Expansão Urbana, existem outras questões a se considerar. "Hoje em dia existem vários meios para se adquirir um imóvel: pode ser através de uma imobiliária, por intermédio de um corretor autônomo, em uma incorporadora, em feiras imobiliárias e até mesmo pela internet. O importante é pesquisar bastante sobre a empresa pela qual optou e buscar a melhor oportunidade".

Ela lembra que, como se trata de uma compra de valor elevado, o planejamento e o acompanhamento são essenciais. "Deve-se ter certeza sobre o tipo de imóvel que deseja comprar, localização e faixa de preço. Antes de escolher o imóvel, se a pessoa não puder comprá-lo à vista, deve estudar as opções de financiamento, considerando a renda da família, e avaliar o quanto pode ser oferecido como entrada. Quanto maior o sinal, menor será a prestação a ser financiada", aconselha.

Para ela, a forma mais vantajosa depende da necessidade de cada comprador. "Se a pessoa não precisa morar imediatamente, pode ser muito mais vantajoso comprar um imóvel na planta, direto com a incorporadora, por um preço mais acessível". Entretanto, isso só deve ser feito após conhecer bem o imóvel ofertado, a construtora e analisar o contrato de compra e venda. "Atualmente, têm ocorrido muitos problemas de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta, por isso a segurança quanto ao recebimento do imóvel deve ser observada no ato da compra".

"Hoje em dia, os feirões da Caixa Econômica Federal fazem bastante sucesso, principalmente para o público que se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida e que deseja um imóvel pronto para morar", completa ela. E até para quem não pretende morar no imóvel, ele pode ser uma boa opção de investimento.

O mercado de imóveis teve grande valorização nos últimos cinco anos e, só nos últimos 12 meses, o preço médio do metro quadrado dos imóveis novos apresentou uma alta de quase 20%. "Isto significa, por exemplo, que um apartamento de 90m², localizado na Pituba, lançado em junho/2012 pelo valor de R\$ 413 mil, apresentou no mês de maio/2013 um valor atualizado de R\$ 495 mil. Não houve melhor investimento no mercado neste período", acrescenta Débora.

#### Consórcio é vantagem para quem não tem pressa

Ainda pouco conhecido, o consórcio de imóveis pode ser um excelente negócio para os clientes que não têm tanta pressa em adquirir sua casa ou apartamento, para aqueles que possuem uma reserva monetária para ofertar os lances e para os que pretendem investir, já que as cotas contempladas

costumam ser valorizadas no mercado. A pedido do CORREIO, a Caixa fez uma comparação entre duas modalidades de compra: o financiamento e o consórcio, ambos no valor de R\$ 100 mil.

O financiamento em 120 meses implica numa prestação inicial em torno de R\$ 1.650. Já uma carta de consórcio, no mesmo prazo e valor, projeta uma parcela de R\$ 1.060. Achou vantajoso? O consórcio pode ser adquirido em qualquer agência da Caixa, bastando levar documento de identidade, CPF e comprovante de residência. Não é necessária a comprovação de renda.

A dica para contratação de consórcio é buscar um valor de carta de crédito que viabilize a aquisição do imóvel pretendido, compatibilizando a prestação com sua capacidade de pagamento. Outra dica é fazer a adesão a um grupo que já esteja em andamento, pois as possibilidades de obtenção da carta podem ser maiores, afinal uma parte do prazo já teria passado e muitos cotistas teriam sido contemplados. As cartas de crédito, na Caixa, variam entre R\$ 30 mil e R\$ 700 mil, sendo que, de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil, as cotas estão disponíveis para grupos em andamento.

O cliente também pode utilizar seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para dar lance ou para complementar o valor da carta, desde que cumpra as regras de utilização estabelecidas pelo Fundo. Existem grupos de 120, 150 e 200 meses. Mas como tudo na vida tem prós e contras, o interessado em adquirir um consórcio deve saber que a obtenção de sua carta de crédito vai depender de sorteio ou lance, não sendo possível precisar uma data para obtenção.

Por outro lado, quem contrata um consórcio não está sujeito ao pagamento de juros; paga apenas taxa de administração que varia de 17% a 18% do valor da carta. Também conta com a vantagem de utilizar sua carta de crédito para um leque maior de opções. "O imóvel somente poderá ser adquirido após a contemplação, o que pode ocorrer só no fim do prazo do consórcio (em média 180 meses). Assim, o valor com aluguel durante o prazo de espera precisa ser calculado", lembra o advogado especialista em Direito Imobiliário, Rodrigo Karpát.