

# Especialista mostra o que fazer para comprar um imóvel após alta de juros

por [Reinaldo Domingos](#)

Publicada em 16/01/2015 10:02:54

O aumento das taxas de juros do financiamento imobiliário pela Caixa Econômica Federal, que deve ocorrer para os financiamentos feitos depois do dia 19 de janeiro, vem causando preocupação em quem se planejou para realizar esse sonho ainda este ano.

Contudo, antes de entrar em pânico é necessário entender o que irá acontecer, sendo que, os financiamentos do Programa Minha Casa Minha Vida e do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) não serão afetados com essa alta nas taxas de juros. Na realidade serão alteradas apenas as taxas nas operações com recursos da poupança, só valendo para quem tem renda acima de R\$ 5,4 mil.

Veja simulações feitas tendo como base o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI):

## SHF anterior

<b>Valor à vista</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
Taxa de juros ao ano	8,50%
Nº de mensalidades	360
Valor da mensalidade	R\$ 2.285,51
<b>Valor total pago</b>	<b>R\$ 822.784,67</b>

## SHF nova

<b>Valor à vista</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
Taxa de juros ao ano	9,00%
Nº de mensalidades	360
Valor da mensalidade	R\$ 2.413,87
<b>Valor total pago</b>	<b>R\$ 868.992,43</b>

## SFI anterior

<b>Valor à vista</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
Taxa de juros ao ano	9,10%
Nº de mensalidades	360
Valor da mensalidade	R\$ 2.439,82

## SFI nova

<b>Valor à vista</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
Taxa de juros ao ano	10,70%
Nº de mensalidades	360
Valor da mensalidade	R\$ 2.784,67

	<b>R\$</b>		<b>R\$</b>
<b>Valor total pago</b>	<b>1.168.617,17</b>	<b>Valor total pago</b>	<b>1.002.481,20</b>

Fonte: Associação Brasileira de Educadores Financeiros (Abefin)

Então, como fica para quem quer comprar a casa própria este ano? Se essa já for uma decisão, o melhor negócio sempre é comprar à vista, pois não paga juros e também tem a vantagem de conseguir um bom desconto na maioria das vezes. Mas, mesmo assim, alguns cuidados são necessários, principalmente, em relação aos gastos extras, que são consideráveis, com taxas cartoriais e bancárias, além de itens como mudança, condomínio e mobília. As famílias não pensam nestes pontos e aí que se endividam.

Entretanto, pagar à vista 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.

Depois destas opções vem o financiamento, que também é uma opção de compra interessante, o grande problema é que ao comprar uma casa financiada se firmará um compromisso mensal. A dica para poupar é fazer uma estimativa dos gastos totais, avaliar quanto falta para atingir o montante e diagnosticar quanto pode ser posto de lado por mês para fazer face às despesas.

Também é fundamental ter em mente que com o financiamento se estará contraindo uma dívida de valor. Que deverá ser honrada mensalmente e que existem os juros que, somados ao longo do contrato, podem significar o pagamento de duas até três casas.

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.

Um grande problema enfrentado para a realização do sonho de uma casa própria, são as dívidas sem valor, aquelas contraídas nas compras de produtos e serviços que muitas vezes não agregam valor. Estas acabam desequilibrando o orçamento financeiro mensal e com isso perde o foco no bem de valor que é a casa.

## **Veja 9 passos para se adquirir uma casa própria:**

1. Reúna a família e converse sobre este tema, definindo o lugar, valor e as reais condições que se encontram.
2. O melhor caminho para adquirir é poupar parte do dinheiro que se ganha, faça uma simulação em qualquer banco de quanto custaria a prestação deste imóvel e comece a guardarem um investimento conservador como poupança, CDB ou tesouro direto.
3. Analise o valor do aluguel que está pagando e se for o mesmo valor da prestação de um financiamento, poderá ser uma opção financiar o imóvel.
4. Lembre-se que o financiamento de um imóvel é considerada dívida de valor, por isso deve ser protegida e garantida antes de sair pagando as despesas mensais.
5. Cuidado com o valor do imóvel que comprará e veja se o seu valor adéqua-se a seu verdadeiro padrão de vida, muitas vezes não respeitamos nosso padrão.
6. Tenha sempre uma reserva estratégica, em caso de qualquer eventualidade não deixará de honrar este importante compromisso.
7. Caso não esteja conseguindo pagar a prestação da casa própria é preciso rever imediatamente os gastos, em especial as pequenas despesas que somadas podem levar uma família ao desequilíbrio financeiro.
8. Nunca se esqueça que um novo imóvel demanda novos custos, como mobiliário novo, condomínio, taxas de transferência, etc.
9. Outro ponto a ser levando em conta é o custo de vida da região em que irá mudar, este pode se elevar. Também se preocupe com gastos com transporte.