

Atenção dobrada com imóvel

Decisão da Caixa de reduzir limite de financiamento exige análise de taxas e prazos de outros bancos para avaliar a melhor opção

» NÍVEA RIBEIRO
ESPECIAL PARA O CORREIO

A decisão da Caixa de reduzir o limite de financiamento de imóveis usados deve mexer com o mercado imobiliário. Especialistas recomendam que os compradores ajam com cautela, fiquem ainda mais atentos às condições oferecidas e que façam as contas, comparando prazos e taxas de juros, para ver o que vale mais a pena.

Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), nos três primeiros meses deste ano, os imóveis usados representaram 48% dos financiamentos — é o menor percentual desde 2006, comparado aos contratos firmados para compra de novos. No total, foram movimentados R\$ 18,5 bilhões em operações, referentes à venda de 82,9 mil unidades em 2015.

Parcimônia

Os educadores financeiros recomendam parcimônia na hora de se comprometer com linha de crédito imobiliária. Mauro Calil, especialista em investimentos do banco Ourinvest, acredita que a mudança da Caixa vai dificultar ainda mais a compra de imóveis usados. Na opinião dele, os preços devem subir nos próximos meses, especialmente dos novos, que terão maior demanda, e o crédito acompanhará esse movimento.

“O financiamento só é uma alternativa para quem precisa do imóvel imediatamente e pode arcar com as parcelas. Se não for o caso, o melhor é esperar e cogitar outras opções, como consórcios, ou até mesmo

começar uma poupança para comprar mais tarde”, aconselha.

Para Rogério Olegário, consultor da Libratta Finanças Pessoais, a situação não é a ideal para quem está pensando em financiar uma casa ou um apartamento. “Nesse momento, com aumento de taxas de financiamento e redução do acesso ao crédito, em especial para imóveis usados, o brasileiro deve esperar um pouco para ver para onde o mercado está apontando. Grandes **mudanças** vão acontecer. Então, em vez de se comprometer, a pessoa pode consultar um especialista e apostar em algo que dê rentabilidade, esperando os próximos acontecimentos. Estamos em um ambiente de taxas de juros elevadas e quem seguir investindo vai fazer bons negócios no futuro”, recomendou.

Olegário alerta que os financiamentos não devem ser utilizados para investir, como no caso de aquisição de um segundo imóvel para receber rendas de aluguel. “A linha deve ser vista como geradora de uma dívida pesada, e não um investimento. Quanto mais longo o prazo, mais **prejudicial** é o crédito, independentemente das taxas de juros.”

Dos seis bancos consultados pelo **Correio** — Bradesco, Itaú, Banco do Brasil, Banco de Brasília (BRB), HSBC e Santander —, apenas o BRB tem previsão de mudança, e as novas condições devem ser divulgadas nesta semana. O Itaú optou por não se pronunciar sobre o assunto. As instituições, que atualmente praticam taxas entre 9% e 10% ao ano, oferecem de 30 a 35 anos para quitação e financiamento de, no máximo, 80% do valor do imóvel.

Minervino Junior/CB/D.A Press - 25/3/15



Com as mudanças no financiamento imobiliário, consumidor pode considerar a modalidade do consórcio

» Fique atento

Faça as contas para ver onde vale mais a pena financiar o imóvel

Instituição	Condições	Prazo máximo	Taxa de juros	Financiamento máximo
Banco do Brasil	imóveis até R\$ 650 mil	30 anos	9,9% a.a + TR	80% do valor
Santander	variam de acordo com o cliente	35 anos	9,6% + TR	80% do valor
Bradesco	imóveis até R\$ 750 mil	30 anos	9,6%	80% do valor
HSBC	variam de acordo com o cliente	30 anos	—	80% do valor

Fontes: instituições financeiras

Endurecimento

A Caixa reduziu o limite de crédito para imóveis usados. No caso de casa ou apartamentos de até R\$ 750 mil financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o banco só financiará metade do valor, contra 80% oferecidos anteriormente. Já os imóveis com preço superior a R\$ 750 mil, a Caixa financiará apenas 40% por meio do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). As novas regras vão valer a partir da próxima segunda-feira, 4 de maio.

Prejuízo ao mercado

A agência de classificação de risco Fitch anunciou, em nota, que considera a decisão da Caixa negativa para o setor imobiliário, já que a empresa “possui relevante papel no setor de incorporação”. Para a Fitch, as mudanças “deverão ter impacto negativo na demanda e pressionar o preço dos imóveis e o já elevado estoque do setor em um momento de maiores incertezas, dado o ambiente macroeconômico mais desafiador”.

Chance para consórcios

» LUCIANE EVANS

Os limites impostos pela Caixa ao crédito de imóveis acabaram fortalecendo outras modalidades de financiamento. Os consórcios, por exemplo, cresceram 6,9%, em março ante fevereiro. O número de participantes aumentou 8,2% no primeiro trimestre deste ano, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, atingindo 6,35 milhões de consorciados no país.

“Estamos vivendo em um cenário em que as empresas financiadoras estão cada vez mais rigorosas nos créditos. Hoje, não é qualquer cadastro que consegue aprovação para financiar um bem. Além disso, os juros estão cada vez mais altos. Então, o consórcio vem sendo um meio mais viável para a realização de um sonho de consumo”, comenta João Pedro de Andrade Salomão, presidente da Regional Sudeste II da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**).

A opção pelo consórcio, segundo representantes do setor, ocorre por causa dos juros inferiores, além de prazos maiores para as dívidas e uma menor burocracia. As taxas cobradas pelas empresas de consórcios variam no mercado. E, a administração, fica entre 12% e 19% sobre o valor do bem, diluído nas prestações.

Para representantes do setor, os bons números demonstram, além de uma confiança maior no sistema, uma forma de o consumidor aproveitar o mau momento econômico para adquirir bens.