

Edição do dia 11/05/2015

11/05/2015 21h24 - Atualizado em 11/05/2015 21h24

Brasileiros estudam alternativas para comprar o imóvel usado

Caixa Econômica anunciou que só vai financiar metade do valor. Pela norma anterior, a entrada poderia ser de 20% do valor, agora, 50%.

FACEBOOK



Os brasileiros que pretendiam conseguir financiamento para comprar um imóvel usado levaram um susto, há alguns dias, quando a Caixa Econômica anunciou que só vai financiar metade do valor. Essas pessoas agora precisam estudar alternativas.

O apartamento estava escolhido. Felipe assinou o contrato com o dono, pagou um sinal, mas foi surpreendido pela mudança na regra de financiamento da Caixa para os imóveis usados. Pela norma anterior, a entrada poderia ser de 20% do valor. Agora, 50%. No caso de Felipe, R\$128 mil a mais de entrada.

“Não é pouco dinheiro e a gente não tem da onde tirar, daí teria que rescindir o contrato e não finalizar a compra e ficar sabe-se lá quanto tempo no aluguel”, diz Felipe Martins, engenheiro.

Outros bancos, entre eles os particulares, podem ser a alternativa para quem precisa de mais dinheiro para fechar a compra de um imóvel usado. Muitas instituições que operam no mercado imobiliário não

mexeram no limite de financiamento de até 80% do valor, mas é preciso ficar atento aos juros cobrados.

“Isso pode ser interessante principalmente nos bancos em que o cliente tem relacionamento, um histórico muito bom com aquele banco, ele consegue taxas muito atrativas, às vezes melhores que a Caixa Econômica Federal” diz Ricardo Couto, professor de finanças.

Segundo o Banco Central, as taxas nos bancos públicos e privados variam de 6% a 10% ao ano. Em geral, o prazo é de 30 anos para pagar e o comprador pode usar o fundo de garantia para complementar o valor da entrada.

“Se você comparar o que rende o fundo de garantia com a valorização do imóvel, compensa muito mais aplicar o fundo de garantia na compra do imóvel agora do que guardá-lo para fins futuros”, diz Cássia Ximenez, vice-presidente da Câmara Mercado Imobiliário- MG.

E se o comprador puder esperar, tem a opção do consórcio. Os grupos de consórcio duram em média 12 anos, além das mensalidades, o cliente paga uma taxa de administração.

“Geralmente é muito para quem não está com pressa mesmo de mudança, fazendo um planejamento de pelo menos cinco, seis, anos porque depende muito da capacidade do lance e a sorte no sorteio também”, diz Ricardo Couto.

Mas, se ao fazer as contas o financiamento não estiver compatível com a renda, aí a solução pode ser mudar o tamanho do sonho.

As pessoas que estavam olhando, por exemplo, um apartamento de três quartos, pensar num de dois, por que não? Se conseguir encaixar isso numa realidade familiar é uma saída para não se endividar muito”, diz Ricardo Fonseca Couto.

Estão fora da mudança os imóveis usados financiados com recursos do FGTS e os imóveis novos, como por exemplo os do programa “Minha Casa, Minha Vida”.