

Confira as alternativas à Caixa Econômica após as mudanças no financiamento imobiliário



Angélica Martins e Rafaela Barros

Tamanho do texto **A A A**

Com a redução do limite de financiamento na Caixa Econômica Federal para os imóveis usados acima de R\$ 190 mil, realizar o sonho da casa própria ficou mais difícil, mas não impossível. Como alternativa, especialistas recomendam a busca por crédito em bancos privados, que oferecem juros semelhantes aos da instituição federal, com margens maiores. Enquanto a Caixa faz o empréstimos de 50% do valor do bem, os demais chegam a negociar 80%.

No Bradesco, por exemplo, a taxa anual é de 9,8% — 0,6 ponto percentual abaixo daquela cobrada na linha de crédito do Banco do Brasil e apenas 0,35 ponto percentual acima dos 9,45% fixados pela Caixa. Para o diretor do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Laudirmiro Cavalcanti, há uma tradição de relacionamento do brasileiro com o banco público, o que pode mudar:

— É hora de desapegar. As instituições privadas estão com condições muito mais competitivas do que as da Caixa.

Além dos juros, o seguro habitacional pode encarecer as parcelas. Nelson de Sousa, especialista em setor imobiliário e professor de Finanças do Ibmecc-RJ, explica que a Caixa Econômica Federal oferece a cobertura mais cara:

— O comprador tem o direito de negociar essa garantia com outra empresa, mas isso não é deixado claro na hora da compra do imóvel.

Às vésperas de fechar a compra de um apartamento em Nilópolis, na Baixada Fluminense, o enfermeiro Kléber Teixeira, de 32 anos, e a assistente administrativo Camila Bernardes, de 31 foram surpreendidos pelo anúncio das mudanças que a Caixa faria. Mas o contrato foi assinado no último dia antes da redução do limite para 50%.

— Estava tudo pronto, mas a Caixa não liberava a compra, porque não tinha reservas para o financiamento — disse ela.

Para Kleber, as restrições no financiamento evidenciam como a economia brasileira anda mal das pernas:

— O governo diz que está tudo sob controle, mas, na realidade, sabemos que não. Isso se refletiu nos financiamentos da Caixa. O gerente disse que, com meu processo (de compra), havia outros seis. Quando assinei o contrato, ele me disse que eu poderia considerar isso um milagre, porque só o meu saiu. Os sonhos de seis famílias foram por água abaixo.

A analista de mercado financeiro Thaís Sidrão, de 27 anos, que pretende se mudar com o marido de Nilópolis para o Rio, pensava em financiar um imóvel usado pela Caixa, mas a venda da atual moradia não cobrirá os 50% de entrada.

— Agora, com a nova regra (limite de 50% para financiar o imóvel usado), a alternativa que nos resta é procurar por bancos privados, que costumam ter taxas maiores, para não ficarmos reféns do aluguel. Ainda assim, ficaremos surpresos se conseguirmos vender a nossa casa com a facilidade com que poderia ser vendida no ano passado.

Consórcios crescem e são alternativa mais econômica

Para quem sonha com a casa própria, mas não tem urgência em adquirir o imóvel, o consórcio imobiliário é uma opção bem mais econômica do que os financiamentos bancários e vem sendo cada vez mais utilizada. Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o número de novos consorciados no país cresceu 13,8%, no primeiro trimestre deste ano, na comparação com igual período de 2014.

Paulo Roberto Rossi, presidente-executivo da entidade, explica que o consórcio não cobra juros, mas inclui o custo da taxa de administração, que varia de banco para banco e deve ser pesquisado:

— Nós fizemos um cálculo de taxa de administração média de 17,5%, num prazo de 120 meses ou dez anos. Esses 17,5% equivalem a 1,75% ao ano (contra uma média de 10% de juros ao ano no financiamento bancário).

Mensalmente, o consorciado tem a chance de ser contemplado de duas formas: por sorteio ou por oferecer o maior lance no grupo do qual faz parte. Rossi lembra que o cliente pode usar o saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em várias situações:

— É possível dar lances e também, depois de contemplado e já morando no imóvel, pagar parte do saldo devedor ou liquidá-lo com o FGTS.



Segundo William Rachid, superintendente da Porto Seguro Consórcio, os custos de um imóvel financiado costumam ser, em média, duas vezes e meia maiores do que os de um consórcio.

— Hoje, de cada três negócios imobiliários feitos no Brasil, um já é por consórcio — disse.

Maurício Maciel, diretor de consórcios da Caixa Seguradora, explica que, por mês, o banco contempla, em média, cinco pessoas por grupo.

— Uma por sorteio e quatro por lance. Mas esses números dependem do saldo do grupo.

Leilão requer cautela do comprador

O leilão de imóveis pode ser uma opção viável para quem deseja adquirir a casa própria, mas necessita de muitos cuidados. O ideal é ter um auxílio jurídico para selecionar o que pode ser um bom ou mau

negócio. Entre os problemas mais comuns, está a compra de moradias que são postos à venda ainda ocupados pelo antigo proprietário — que não conseguiu arcar com a dívida — mas não entrega o bem. Nessas situações, o ônus de conseguir a desocupação é de quem compra, o que pode gerar uma disputa judicial.

— Geralmente, o morador sai do imóvel até 30 dias após o arremate, mas quando isso não acontece, até a polícia é envolvida — explicou o leiloeiro I Helcio Kronberg.

Por outro lado, imóveis que vão a leilão podem ter descontos de até 50%. De acordo com o leiloeiro, é possível parcelar a dívida criando uma hipoteca judicial, com juros menores do que os cobrados nos financiamentos bancários. Mas o diretor do Creci, Laudirmiro Cavalcanti, alerta que essa modalidade de negócio não é para compradores amadores:

—É necessário ter o mínimo conhecimento jurídico. Essas negociações envolvem muitos trâmites, o que pode vir a ser um problema para quem não tem experiência.

Nelson de Sousa, professor de Finanças do Ibmecc/RJ, lembra que quando o imóvel está ocupado, é difícil conseguir visitá-lo antes da compra:

— É fundamental entrar na casa e verificar detalhes para ter a certeza de que a compra vale a pena.

Cuidado com as cooperativas

Entre as opções disponíveis no mercado imobiliário, as cooperativas habitacionais são as menos indicadas pelos especialistas. Isso porque, de acordo com eles, muitas dessas instituições induzem os consumidores a erros de interpretação. A falsa promessa do vendedor, geralmente, encanta o interessado. O discurso costuma ser o mesmo: a empresa compromete-se a liberar o dinheiro num prazo curto, sem explicar que é preciso atingir um determinado percentual de entrada para obter o crédito e as chaves do imóvel.

— As cooperativas não são confiáveis como um banco. Há muitas fraudes nesse mercado. Mas eu recomendo que os contratos sejam sempre lidos com bastante atenção, e que o consumidor pesquise a reputação da empresa antes de fechar um negócio — aconselhou o diretor do Creci, Laudirmiro Cavalcanti.

Além disso, ele conta que o principal motivo para a insatisfação dos clientes é o fato de as cooperativas não deixarem claro que o imóvel não será entregue pouco tempo depois do investimento.

— Essa modalidade é para quem pode esperar para receber as chaves, e o consumidor precisa estar ciente disso — alertou o especialista.

Nelson de Sousa, professor de Finanças do Ibmecc/RJ, é menos radical. Ele acredita que boas cooperativas existam, mas é preciso pesquisar em todos os órgãos de defesa do consumidor.

— Muitas realmente mancham a reputação desse mercado, mas é uma questão de conhecer o histórico de cada uma (para se livrar de armadilhas). Mesmo assim, recomendo cuidado antes de assinar um compromisso — disse.

A quem recorrer em caso de problema

Ouvidorias dos bancos

Em caso de queixas, acesse a lista dos bancos no endereço www.bcb.gov.br, na guia “Contatos com as Ouvidorias das Instituições Financeiras”.

Susep

O órgão é responsável pelo controle e pela fiscalização dos mercados de seguro. Para registrar uma queixa, acesse: www.susep.gov.br/fale-conosco.

Abracefi

A Associação Brasileira dos Correspondentes de Empréstimo e Financiamento Imobiliário recebe denúncias pelo site www.abracefi.org.br.

Procon estadual

A autarquia oferece um canal de comunicação online (<http://www.procononline.rj.gov.br>) e o Disque Procon, no número 151. Além disso, é possível saber qual a unidade mais próxima por meio do site www.procon.rj.gov.br/index.php/posto_atendimento.

Banco Central

Cabe ao BC regular e fiscalizar as atividades dos bancos. Por isso, ele também recebe reclamações contra as instituições. Para isso, o cliente pode ligar para o número 145, em dias úteis, das 8h às 20h. Contatos com o BC também podem ser feitos por carta. A lista dos endereços das representações está no site www.bcb.gov.br, no caminho Perfil cidadão > Banco Central do Brasil > Endereços do

Reclame Aqui

O site gratuito recebe reclamações sobre problemas com diversos produtos e serviços. Antes de fechar um negócio com alguma instituição financeira, o interessado deve pesquisar a respeito dela no www.reclameaqui.com.br.