

Consumidor precisa de atenção para enxergar melhor opção para compra de imóvel | Economia e Negócios » Jornal da Paraíba

Após mudanças e alterações, qual modalidade é mais interessante do Minha Casa, passando pelo Pró-Cotista e Consórcio imobiliário .

Alexsandra Tavares

Rizemberg Felipe



Consumidor terá de pesquisar mais para procurar modalidade, mas o 'Minha Casa' com subsídio é o mais atraente

As medidas de contenção de gastos do governo federal atingiram diretamente o mercado imobiliário com alta de juros e redução de contrapartida da União. E o acesso à casa própria ficou ainda mais difícil. Considerando as diferentes modalidades de aquisição deste bem, seja com uso de recurso da poupança, por meio de consórcio imobiliário, autofinanciamento ou pelo programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), os juros atualmente podem variar de 0% até 11,50% ao ano.

Segundo corretores de imóveis e especialistas, é preciso mais atenção dos paraibanos para enxergar, diante das mudanças do mercado, a melhor opção para a compra do imóvel. Quem adotar o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), por exemplo, deve pagar na compra de um imóvel residencial juros de até 11,50% ao ano. Já quem se enquadrar na Faixa 1 da terceira etapa do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) terá isenção completa de juros.

Esses dois exemplos demonstram a grande variação de taxas existentes nesta área.

“Os juros são o vilão no sistema de habitação porque é muito alto para a casa própria. Dependendo do valor do imóvel, a média anual pode chegar a 12% ao ano”, afirmou o presidente Associação Nacional dos Mutuários e Moradores (ANMM), Décio Sturba.

Mas esta oscilação de tributo varia conforme a modalidade escolhida e perfil do cliente. E dentro dos critérios avaliados pelos bancos estão desde o relacionamento com a instituição financeira, perfil do imóvel até profissão. “Para o funcionário público federal, por exemplo, os juros são menores em alguns financiamentos, porque é uma função que tem estabilidade. E o sistema que o mutuário deve usar é o SAC (Sistema de Amortização Constante), porque as parcelas são decrescentes”, lembrou Fábio Henriques, tecnólogo em negócios imobiliários.

O consultor de finanças pessoais Guilherme Baía afirmou que o primeiro imóvel é tão importante que o consumidor tem que comprá-lo assim que puder. “É a maneira mais fácil de obterem um imóvel é pelo financiamento. É fundamental que se escolha bem o sistema de amortização, o prazo e a taxa de juros. Calcular o CET (Custo Efetivo Total) envolvendo tudo o mais que os bancos oferecem e querem ter do cliente como reciprocidade”.

E uma das opções de linha de crédito é a Pró-Cotista, que financia até 85% do valor do imóvel avaliados em, no máximo, R\$ 400 mil pelo prazo máximo de 360 meses para clientes que trabalharam 36 meses, sob regime do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Caso o cliente não possua contrato de trabalho ativo, deve possuir saldo em conta vinculada do FGTS correspondente a, no mínimo, 10% do valor do imóvel. As taxas de juros variam de 7,85% ao ano até 8,85% ao ano.

Outra forma de realizar o sonho da casa própria é o consórcio imobiliário, que não tem incidência de juros, mas taxa de administração que varia entre 15% e 18% do valor da parcela mensal. Nesta modalidade, um grupo de pessoas paga mensalmente o valor do imóvel e todo mês uma delas é sorteada para tirar o imóvel. Se desejar antecipar o recebimento do bem tem que dar um lance para obter a carta de crédito.

“O consórcio é adequado para quem não tem a necessidade imediata de um imóvel, uma vez que é impossível se prever a contemplação da carta. Apesar de começar pagando menos, pode sair mais caro. Além disso, as parcelas anunciadas na venda sofrem reajuste progressivo conforme o índice de preços determinado”, alertou o consultor de finanças pessoais, Guilherme Baía.

Para Baía, a melhor opção do mercado é o programa MCMV por causa da possibilidade de subsídios do governo, além de reduzidas taxas de juros. Já a modalidade do Pró-cotista é a segunda opção citada pelo consultor.

“As taxas de juros também são reduzidas e os prazos alongados, mas ainda assim, as taxas de

juros são maiores que as do MCMV”.

'Minha Casa' tem ampliação das faixas

A terceira etapa do Programa Minha Casa, Minha Vida, com previsão de contratar dois milhões de imóveis até 2018, chegou no mercado com reajuste do teto da faixa de renda dos beneficiários para inclusão nas categorias em até 30%, chegando a R\$ 6.500, e dos preços dos imóveis, que podem chegar a R\$ 225 mil, após alta de 18,42%. A nova Faixa 1,5 é para as famílias que ganham até R\$2.350,00. Além disso, a seleção dos beneficiários das Faixas 1 e 1,5 é feita pelo Sistema Nacional de Cadastro Habitacional.

Na Faixa 1, até 90% do valor do imóvel será subsidiado e os beneficiários pagarão prestações mensais de até R\$ 270, de acordo com a renda, sem juros e durante 10 anos. Na faixa 1,5, o financiamento terá juros de 5% ao ano. Na faixa dois, a taxa do financiamento será de 5,5% a 7% ao ano. Na faixa três, o financiamento terá juros anuais de 8,16%.