

Como adquirir um imóvel novo ou usado através de financiamento imobiliário

Salvar • 0 comentários • Imprimir • Reportar

Publicado por [Maria Valéria Mielotti Carafizi](#) - 6 dias atrás

A Aquisição do imóvel próprio, além de fonte de segurança e tranquilidade, é um sonho de todo brasileiro. Saiba como programar sua compra para que este sonho não se torne um pesadelo.

Antes de escolher seu imóvel, verifique quais as linhas de crédito disponíveis e qual delas melhor se adequa à sua situação e capacidade financeira. Lembre-se que há no mercado várias modalidades de financiamento que variam desde consórcios e financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com ou sem uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) aos financiamentos bancários particulares, conhecidos como carteira hipotecária ou operações de faixa livre.

Note que para cada modalidade de financiamento são exigidos alguns requisitos e diferente documentação, assim como também variam os prazos, forma de pagamento e incidência de taxas de remuneração e de juros sobre a operação, mas em todos os casos, o imóvel servirá como garantia de que o comprador efetivamente quitará a dívida assumida.

Conheça melhor cada modalidade e boa sorte!

CONSÓRCIO

É normalmente a opção mais econômica e planejada para adquirir seu imóvel. Tenha em mente, contudo, que como nos consórcios de automóveis, é necessário que o comprador não tenha pressa em receber sua carta de crédito.

É modalidade de compra na qual um grupo de pessoas se une para o fim de comprar, construir ou reformar, que permite a aquisição de crédito, para pagamento parcelado, (os valores e prazos variam de acordo com a instituição procurada) com possibilidade de utilização de uma porcentagem do crédito liberado ou do FGTS como lance ou complementação de crédito para fins de amortização ou quitação.

A contratação não exige comprovação de renda ou a apresentação de qualquer documento até a contemplação via sorteio ou lance, o que significa dizer que no

momento da negociação, o consorciado disporá do valor contratado para utilização à vista, o que evidentemente torna mais vantajosa sua posição perante o vendedor.

A carta de crédito deve ser liberada com o valor atualizado pelo Índice de Custo da Construção Civil (INCC), o que garante o poder de compra. Além do mais, até a liberação da carta de crédito o consorciado é considerado poupador, de modo que se desistir do grupo ou não conseguir arcar com o pagamento das prestações ajustadas, não será protestado ou incluído nos cadastros dos inadimplentes, bastando aguardar o fim do grupo para reaver os valores pagos devidamente corrigidos.

SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

É o sistema criado pelo governo que consiste em uma linha de financiamento habitacional, exclusiva para pessoas físicas e que normalmente acha-se disponível junto às instituições e agentes financeiros credenciados pela Caixa Econômica Federal, através da utilização dos recursos captados junto às Cadernetas de Poupança, FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e **FAT** (Fundo de Apoio ao Trabalhador).

A contratação exige a apresentação de documentos e comprovação de renda já que o usuário deverá comprometer entre 10 a 30% da renda familiar total.

Através desta modalidade podem ser financiados imóveis de até 500 mil reais para pagamento em até 30 anos, sendo financiáveis até 450 mil. Os juros máximos aplicáveis são de 12% ao ano e pode ocorrer o aparecimento do saldo residual. O saldo devedor pode ser refinanciado até a metade do contrato.

Normalmente os valores das mensalidades são corrigidas através das Tabelas **SAC** (Sistema de Amortização Constante) que inclui a amortização de um percentual fixo da dívida desde o início do financiamento, o que, claro, torna as parcelas iniciais maiores em razão da maior amortização do saldo devedor; **SACRE** (Sistema de Amortização Crescente) que dá primazia à correção do saldo devedor e apenas posteriormente da amortização, de modo que as parcelas vão decrescendo; e, finalmente, a **PRICE** (Sistema Francês) em que um percentual fixo da dívida é amortizado mensalmente o que baixa o valor das parcelas em relação às demais formas de correção, contudo, a amortização do financiamento é menor do que os juros pagos.

Cuidado, o atraso nos pagamentos ou inadimplência pode levar à perda do imóvel que provavelmente será leilado judicial ou extrajudicialmente já que a garantia pode ser hipoteca ou alienação fiduciária, ocasião em que basta a intimação via Cartório de Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor.

SFI – SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (CARTEIRA HIPOTECÁRIA)

É o sistema que consiste em uma linha de financiamento habitacional, que normalmente acha-se disponível junto às instituições e agentes financeiros. É regida pela Lei nº 9.514/97, atende tanto a pessoas físicas quanto a jurídicas e não conta com a utilização dos recursos captados junto às Cadernetas de Poupança, FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e FAT (Fundo de Apoio ao Trabalhador), utilizando-se de outros recursos captados no mercado.

A contratação exige a apresentação de documentos e comprovação de renda já que o usuário do sistema será submetido às taxações e juros livres, negociados caso a caso de acordo com a fonte de captação dos recursos e da capacidade de pagamento do comprador, contudo, o prazo de quitação obedece ao teto de 30 anos.

Nesta modalidade, não há limite máximo de valor do imóvel ou do financiamento, o que eleva os riscos operacionais dos agentes financeiros, ocasionando, portanto, provável elevação nas taxas de remuneração e juros aplicados.

O refinanciamento, nesta opção é permitido a qualquer tempo e o usuário não poderá se utilizar do FGTS para amortização ou quitação.

O sistema utiliza como garantia, via de regra, a alienação fiduciária (ou seja, a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor até a quitação final do contrato de financiamento) o que facilita a retomada do imóvel pelo agente financeiro através de simples intimação via Cartório de Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor.