



Valor Online | Home

Crédito imobiliário ou **consórcio** para casa própria?

Consultório financeiro 05/09/2016 05:00:00

Crédito imobiliário no atual cenário é viável? **Consórcio** é uma opção para comprar a casa própria?

Rafael Pires, CFP, responde:

Caro leitor,

Antes de responder sua questão faremos uma breve explicação sobre cada opção.

A maneira tradicional para aquisição de um imóvel ainda é através do financiamento imobiliário, tanto para imóveis novos como usados. O processo pode ser realizado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com taxas menores, que permite a utilização do FGTS, e também pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), destinado a imóveis acima de R\$ 650 mil (R\$ 750 mil nos Estados de São Paulo, Minas, Rio e Distrito Federal).

Há dois sistemas para amortização do financiamento: sistema de amortização constante (SAC) e o sistema de amortização pela Tabela Price. Enquanto o primeiro amortiza um percentual fixo do total da dívida fazendo as parcelas diminuírem ao longo do tempo, em função dos juros recaírem sobre um saldo devedor menor, no outro as parcelas são fixas do início ao fim do financiamento, reajustadas pelo índice de correção monetária contratado, (por exemplo, a TR ou um índice de preços). A melhor escolha será aquela que atenderá a capacidade financeira do mutuário no momento da contratação. Caso possua recursos suficientes no início do financiamento utilize o SAC; senão, opte pela Price.

Já o **consórcio** é realizado na forma de contribuições mensais. A forma de obtenção dos bens se dá por sorteio ou através do lance. Os prazos costumam a ser longos, podendo chegar a 180 meses. A mensalidade é composta por quatro partes: o fundo comum (valor do bem), taxa de administração, fundo de reserva e o seguro.

As principais vantagens do **consórcio** são: o custo, muitas vezes inferior àqueles incorridos em financiamentos imobiliários; a possibilidade de diluição do saldo devedor equitativamente das parcelas pagas; e o uso do saldo do FGTS para amortização do saldo devedor ou para efetuar lances nas mesmas condições do financiamento tradicional.

As desvantagens citamos: a incerteza para contemplação por sorteio, caso a pessoa deseje adquirir o bem com pressa; o índice de reajuste das parcelas pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que geralmente não reflete adequadamente o aumento dos preços dos imóveis, prejudicando os últimos contemplados; e a necessidade de elevados lances, que torna desvantajosa essa opção frente ao financiamento, cuja contratação requer desembolso de um pequeno percentual sobre o valor financiado.

Lembre-se que no **consórcio** o consumidor está comprando uma carta de crédito e não o bem, podendo retirá-la utilizando na compra de outro bem qualquer.

Portanto, para decidir qual opção é mais vantajosa, é preciso revisar sua capacidade financeira atual junto com a necessidade de obtenção do bem. Para aqueles que não possuem poupança suficiente e podem esperar mais tempo para aquisição do bem, o **consórcio** seria mais indicado. Como no **consórcio** não há pagamento de juros e sim reajustes anuais, passa a ser mais interessante num momento de taxa Selic elevada.

Se a sua situação exige pressa na aquisição do imóvel, então a opção pelo financiamento deve ser escolhida, tornando importante a obtenção de uma taxa de juros condizente com a sua capacidade financeira. Por isso, pesquise bastante antes de adquirir um imóvel para encontrar barganhas no mercado. Assim, a urgência para aquisição de um bem, balizará a escolha na modalidade de crédito. Por isso, antes de escolher a forma de obtenção do crédito procure seu planejador financeiro, que fará um estudo detalhado

do seu momento lhe ajudando na melhor opção.

Rafael Pires é planejador financeiro pessoal e possui a Certificação CFP (Certified Financial Planner) concedida pelo Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros (IBCPF) E-mail: rafabusiness@hotmail.com

As respostas refletem as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico ou do IBCPF. O jornal e o IBCPF não se responsabilizam pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso destas informações. Perguntas devem ser encaminhadas para: consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br

http://www.miti.com.br/ce2/?a=noticia&nv=7VlhxssJJ_qZEYqf9aqKSA